

PROJECT Investment Gruppe: "Sachwerte sind nicht gleich Sachwerte"

Warum der "Real Equity"-Ansatz bei PROJECT Fonds Stabilität und Planbarkeit verspricht

"Die Aktie ist die Königin der Sachwerte", hatte der Verkäufer Sieglinde F. vor sieben Jahren gesagt. Und über die Notwendigkeit, in sichere Sachwerte zu investieren, hatte sie überall gelesen. Sieglinde F. setzte ihr Ersparnis auf drei verschiedene Aktienanlagen. In Anbetracht fehlender Alternativen bei "traditionellen" Anlagen wollte sie so sinnvoll vorsorgen. Zumindest einen Wert wird sie wohl abschreiben müssen, wie der Blick auf die Rennlisten im Internet zeigt. Aber auch bei den beiden anderen Werten liegt sie deutlich unter ihrem Einstiegskurs. Das britische Votum für einen Abschied aus der Europäischen Union zerrt weltweit auch an den Nerven der Anleger. Dafür können weder die Investoren noch die Unternehmen etwas. "Die Börse, so zeigt es sich, ist ein scheues Reh und Aktienentwicklungen oftmals von ganz anderen Faktoren abhängig als von der Entwicklung der entsprechenden Länder, Branchen oder Unternehmen", erklärt Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Rechtswissenschaftler und Professor an der Universität Bayreuth. Er beschäftigt sich seit vielen Jahren mit Sachwerten und der Frage: Wann sind Sachwerte eigentlich sicher?

Was sind eigentlich Sachwerte?



Prof. Karl-Georg Loritz, Universität Bayreuth

Die Aussage, dass Sachwerte in jedes gut sortierte Portfolio gehören, stimmt. Für Investoren ist es jedoch schwierig, zu beurteilen, welche Sachwerte ihren persönlichen Sicherheitsaspekten genügen", meint Wolfgang Dippold, Vorstand der PROJECT Investment Gruppe. Die bekanntesten Sachwerte sind Immobilien und Gold, daneben Unternehmensbeteiligungen wie Aktien. Ertrag und Marktwert (Börsenkurs) richten sich dabei grundsätzlich nach der momentanen oder der erwarteten Ertragskraft der betreffenden Unternehmung sowie nach dem wirtschaftlichen und konjunkturellen Umfeld aus. Entscheidend ist allerdings deren Einschätzung durch Analysten und vor allem die weltweiten Investoren. Hier kommt viel Emotion ins Spiel, deshalb sind kurzfristige Schwankungen die Regel. Ob Zyklen dabei einschätzbar sind, ist unter Experten seit Jahrzehnten umstritten.

Wie "abhängig" börsennotierte Sachwerte sein können, zeigt die derzeitige Brexit-Diskussion. Selbst börsennotierte Immobilienfonds sind betroffen - mehrere offene Immobilienfonds wurden geschlossen beziehungsweise nehmen keine Anteile mehr zurück. Dies weckt Erinnerungen an die Finanzkrise von 2007 und 2008, in der mehrere deutsche offene Immobilienfonds schließen mussten - manche vorübergehend, andere für immer. Für manche Anleger in diese Fonds bedeutete dies Kapitalverluste. Dabei hatten wieder viele Investoren offene Immobilienfonds als stabile sachwertorientierte Anlagen gesehen, weshalb diese gerade in den letzten zwei Jahren wieder deutliche Zuwächse verzeichnen konnten. Könnte die Brexit-Diskussion Auswirkungen auf offene deutsche Immobilienfonds haben?

Die Experten von "Finanztest" halten fest, dass viele Gründe gegen eine erneut anstehende Krise sprechen. Immerhin habe nur ein Teil der Fonds - im Gegensatz zu den britischen Fonds - in Immobilien in Großbritannien investiert. Ganz so gering ist dieser Anteil allerdings nicht, wie "Finanztest" selbst veröffentlicht: Hausinvest 25 Prozent, Grundbesitz Europa 19,7 Prozent, Deka-Immobilien Europa 18,1 Prozent. Das Berliner Ratinghaus Scope sieht die Brexit-Entwicklung kritischer. Immerhin sei Großbritannien das drittgrößte Land für Investitionen von offenen Immobilienfonds. 460 Millionen Euro an Mieteinnahmen kämen von dort - ein Anteil von etwa zwölf Prozent an der Gesamtsumme. "Wenn bei einem Brexit die Mieten und Immobilienbewertungen sinken, erwarten wir eine Auswirkung auf die Performance der Fonds", ließ sich Scope-Analystin Sonja Knorr kürzlich im "Handelsblatt" zitieren. Die hiesigen Investoren scheint die Situation kaum zu schrecken. Dennoch wollen sie Sicherheit. Da ist ihnen eine durchschnittliche Rendite von 2,5 Prozent pro Jahr fast schon egal. "Die Frage ist eben, wie man Sicherheit definiert", so der PROJECT-Vorstand Wolfgang Dippold.

Grundsätzlich neues Verständnis für Sachwerte



Prinzregentenstraße, Berlin - eine von 41 erfolgreich abgeschlossenen Immobilienentwicklungen der PROJECT Fonds

"Brauchen wir ein grundlegend neues Verständnis von Sachwerten?", fragt Loritz in einem aktuellen Aufsatz. Er arbeitet heraus: "Das Streben nach sicheren Geldanlagen hat in der Zeit des von den Notenbanken erzeugten Nullzinsniveaus den Blick intensiv auf Sachwerte gelenkt. Insbesondere Immobilien bewahrten jahrzehntelang, sogar in Krisenzeiten, vor dem Verlust der Vermögenssubstanz."

Spätestens jedoch mit der Immobilienblase in den neuen Bundesländern zum Ende der 1990er-Jahre platzte die Illusion von der Wertstabilität der Immobilien. Der leer stehende Supermarkt auf der grünen Wiese hat eben nur den Wert des Grundstückspreises minus Abrisskosten, so sich überhaupt ein Käufer findet. (...) In was aber soll der private und institutionelle Anleger in der heutigen Null-Zins-Zeit investieren? Nicht wenige Ökonomen und Berater verkünden, Aktien seien Sachwerte. Aktionäre seien als Gesellschafter "mittelbar" an den Vermögensgegenständen der AG beteiligt. Anlegern wird so eine Vorstellung von Sicherheit suggeriert. Der Wert eines Unternehmens wird indes richtigerweise anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt, nicht nach Sachwerten. Zudem sind solche wie z. B. Produktionsanlagen nutzlos, wenn die produzierten Waren plötzlich aus der Mode gekommen sind (...) An nur einem Tag kann der Anleger einen Großteil seiner Vermögenssubstanz verlieren."

Er schlussfolgert: "Vom Sachwertebegriff im bisher verstandenen Sinne müssen wir uns bei Vermögensanlagen also schnellstens verabschieden. Wie kann der Anleger sein Geld überhaupt noch sicher und mit einer guten Rendite investieren? Die Antwort ist theoretisch einfach: Er muss nach Nischen bei Anlageprodukten suchen." Diese sieht Loritz bei Projektentwicklungen, wie sie beispielsweise von der PROJECT Investment Gruppe realisiert werden: "So sind Neubauwohnungen in der heutigen Zeit des schnellen Abverkaufs ein sehr gutes Investment (nur) für denjenigen, der aktiv in den Wertschöpfungsprozess zu Beginn des Lebenszyklus eingebunden ist. Nur wenige deutsche Bauträgerunternehmen bieten privaten Investoren den Einstieg in solche Projektfinanzierungsmöglichkeiten an." Bereits 2009 stellte er dabei fest, dass Anleger bei Sachwerten dann die höchste Sicherheit hätten, wenn die jederzeitige Verfügbarkeit erhalten bliebe. Dringende Voraussetzung hierfür sei eine durchgängige Eigenkapitalstruktur der Anlage und die Tatsache, dass eine Verwertung nicht von äußeren Faktoren - wie beispielsweise dem Aktienmarkt - abhängig sei. Um derart geschützte Sachwertanlagen von anderen abgrenzen zu können, vergab er hierfür die Begrifflichkeit "Real Equity".

PROJECT Fonds: Auszeichnung als Real-Equity-Fonds



Wolfgang Dippold, Vorstand und Gründer der PROJECT Investment Gruppe

"Wir haben uns natürlich gefreut, als Professor Loritz im Rahmen seiner wissenschaftlichen Untersuchungen auf uns zukam und uns als vorbildlich im Sinne seiner Real-Equity-Assets bewertete", so der Vorstand der Bamberger PROJECT Investment Gruppe. Tatsache ist, dass PROJECT ausschließlich auf Eigenkapitalbasis arbeitet und nicht nur die Fonds, sondern auch alle anderen Unternehmensbereiche ohne Kredite jedweder Art auskommen.

Diese Unabhängigkeit grenzt Abhängigkeiten aus, beispielsweise im Hinblick auf die zeitliche Verwertung der jeweiligen Projekte. Die Verfügbarkeit der Fonds ist somit jederzeit sichergestellt, soweit der entsprechende Markt vorhanden ist. Dies kann für den deutschen Wohnimmobilienmarkt für die letzten Jahre und voraussichtlich auf überschaubare Zeit angenommen werden, zumal PROJECT ausschließlich in ausgewählte Metropolstandorte investiert. Beim neuen Fonds PROJECT Metropolen 16 sollen Anleger von einer breiten Streuung in ausgewählte Immobilienentwicklungen in den acht Metropolregionen Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Österreichs Hauptstadt Wien profitieren.

Der Schwerpunkt der PROJECT Fonds liegt in der Realisierung von Wohnimmobilien in Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Für deren Auswahl wird ein Team erfahrener Fachleute herangezogen. Zudem werden nur solche Projekte von der PROJECT Investment Gruppe für ihre Fonds angegangen, für die enge Kriterien greifen. Für alle Immobilienentwicklungen ist vor Ankauf beispielsweise eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch die Prüfung des prognostizierten Verkaufserlöses und der Renditeerwartung beinhaltet. Ein öffentlich vereidigter Sachverständiger bestätigt zudem die Werthaltigkeit des Baugrundstückes, bevor der Ankauf erfolgt.

Beim aktuellen Fonds PROJECT Metropolen 16 handelt es sich um einen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) geregelten Alternative Investment Fonds (AIF). Als Verwahrstelle fungiert die Caceis Bank Deutschland GmbH. Eine Beteiligung an dem Fonds PROJECT Metropolen 16 ist ab 10.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio möglich. Die Laufzeit des Fonds endet Ende 2025. In dieser Zeit sollen Anleger eine Verzinsung von sechs Prozent p. a. und mehr erhalten. Die Investoren können darauf vertrauen, dass die PROJECT Investment Gruppe in ihrer rund 20-jährigen Geschichte noch nie eine Immobilienentwicklung mit einem negativen Ergebnis für ihre Investoren abgewickelt hat. Bei einem derzeitigen Entwicklungsvolumen von 1,5 Milliarden Euro ist das eine erstaunliche Leistung. www.metropolen-deutschland.de

Quelle: n-tv.de